



## Comunidad de Madrid

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN MEDIANTE TRAMITACIÓN DE EMERGENCIA DE TODAS LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL COMPLEJO DOTACIONAL “EL PILAR”, ESCUELA INFANTIL “EL TAMBOR”, LA ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS, LA ESCUELA DE ADULTOS Y EL MURO PERIMETRAL, Y SU ENCARGO A MEDIO PROPIO PERSONALIZADO (TRAGSA)**

#### **I. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN.**

El Complejo Dotacional “El Pilar” es un conjunto de edificios, dentro de un recinto vallado, que ocupa una parcela en el centro del municipio de San Fernando de Henares de unos 10.800 m<sup>2</sup>, delimitada por las calles de la Presa al Noroeste, Rafael Alberti al Noreste, Nazario Calonge al Sur y la Plaza de Fernando VII al Oeste.

Durante 2015, en dichos edificios se produjeron daños importantes debidos a los constantes movimientos del terreno producidos por las obras de ampliación de la Línea 7B de Metro para su llegada a la ciudad de San Fernando de Henares.

Ante las primeras afecciones a los edificios se planteó el control de su evolución y el desalojo de los mismos como medida de seguridad, para que, una vez estabilizado, se acometiesen las reparaciones necesarias para su puesta nuevamente en uso. En el año 2016 a la vista de las afecciones del gimnasio se hizo necesario su demolición.

La continua afección del terreno por causa del trazado de los túneles ha continuado dando lugar a diversos movimientos de asiento en los edificios que influyen en la estabilidad de los mismos.

Actualmente, los que están más afectados son los tres edificios más próximos a la calle Rafael Alberti, que son la Escuela Oficial de Idiomas (Edificio 3), la Escuela Infantil (Edificio 2) y el de la Escuela de Adultos (Edificio 1), junto con el muro perimetral en las Calles La Presa, Rafael Alberti y Nazario Calonge. Los otros dos edificios se encuentran cedidos para uso municipal y también se encuentran desalojados.

Según se desprende del informe del estudio de las patologías detectadas en el Complejo Dotacional “El Pilar” de fecha 2 de septiembre de 2022, encargado a la empresa especializada en esta materia el Instituto Técnico de Materiales y Construcciones (en adelante, INTEMAC), debido a la persistente inestabilidad del subsuelo, la evolución de las mencionadas patologías sigue agravándose y puede dar lugar a un colapso no controlado de varios de los edificios existentes.

Asimismo, con fecha 20 de septiembre de 2022, la Subdirección General de Edificaciones Educativas, emite informe sobre el estado de los inmuebles que componen el Complejo Dotacional “El Pilar”.

De acuerdo con el contenido de ambos informes, en estas edificaciones se ha producido una importante evolución de los daños desde anteriores inspecciones, lo que ha podido apreciarse de forma cualitativa, tras una inspección visual y comparando las fotografías y datos disponibles, incluyendo la aparición de algún nuevo daño inexistente hace unos meses.





## Comunidad de Madrid

La situación es de grave afección a las condiciones, no sólo de servicio del inmueble, sino a las de seguridad, afectando por tanto a las condiciones de funcionalidad en amplias zonas de los edificios.

Las actuaciones a realizar en los mismos para su puesta en servicio serían muy complejas tanto estructuralmente (en los recalces de cimentación, así como modificaciones y refuerzos en la propia estructura vertical y horizontal) como en albañilería y acabado.

Adicionalmente, incluso realizando estas actuaciones, su eficacia quedaría supeditada a la estabilización previa de los movimientos del terreno, las medidas de estabilización de los movimientos del terreno serían actuaciones muy complejas y no garantizarían la estabilidad de los edificios en un futuro, además conllevaría un grave riesgo de desplome durante su ejecución

El muro perimetral presenta tramos en las calles Presa (desde la puerta de acceso al Centro hasta la esquina con calle Rafael Alberti), Rafael Alberti y Nazario Calonge (en esta última, en el tramo frente a la Escuela de Idiomas y la Escuela Infantil “El Tambor”) asociados a los movimientos del terreno comentados, y que comprometen sus condiciones de estabilidad. De hecho, en el tramo de calle Rafael Alberti el muro original ha sido sustituido en buena parte de su desarrollo, y la parte que se conserva tiene un acodalamiento de seguridad. Desde el punto de vista técnico, consideramos recomendable realizar una demolición controlada de estos tramos de muros frente a la alternativa de su consolidación.

Por todo ello, desde el punto de vista técnico, INTEMAC:

- No considera oportuna la rehabilitación de los edificios objeto del informe.
- Afirma que debe de procederse a la demolición de estos inmuebles y del muro perimetral a la mayor brevedad posible, dado el riesgo de desprendimientos, e incluso de algún colapso parcial o global de los edificios y muros.

Por lo expuesto, con fecha 21 de septiembre de 2022, la Subdirección General de Edificaciones Educativas, en relación con el Complejo Dotacional “El Pilar” en San Fernando de Henares, propone el inicio de la tramitación de obras de emergencia para actuar de manera inmediata realizando de forma urgente la demolición de los tres edificios y algunos tramos de muros que presentan unas condiciones de inestabilidad que suponen un riesgo de desprendimientos o colapso parcial o total de los mismo, con el consiguiente riesgo para las personas y bienes.

## II. JUSTIFICACION DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EMERGENCIA.

La situación de grave peligro detectada exige el inicio de los trabajos mediante una actuación inmediata, inmediatez que sólo resulta viable gestionar mediante una actuación de emergencia, ya que tanto la tramitación de un encargo por urgencia como la tramitación de un contrato por el procedimiento de urgencia o por el procedimiento negociado sin publicidad por imperiosa urgencia, requieren un tiempo de tramitación incompatibles con la inmediatez requerida en el presente supuesto. Asimismo, a la vista de la cuantía estimada inicialmente de las obras (2.457.698,02€) no cabe la contratación menor.

La tramitación de un contrato por el procedimiento negociado sin publicidad por imperiosa urgencia previsto en el artículo 168 b) 1º) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de la misma norma, exige tanto una fase de selección de los candidatos mediante la fijación y comprobación





## Comunidad de Madrid

de los criterios objetivos de solvencia como un plazo mínimo de presentación de proposiciones de 10 días. Respecto al procedimiento de urgencia, regulado por el artículo de la 119 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, en el que con carácter general se reducen a la mitad los plazos para la licitación, adjudicación y formalización del contrato, el plazo mínimo de tramitación es aún mayor, ya que exige varios meses desde el inicio del contrato hasta la formalización del mismo y posterior comienzo de las obras.

El artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, establece que:

*"1. Cuando la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional, se estará al siguiente régimen excepcional:*

*a) El órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente de contratación, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente Ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente. En caso de que no exista crédito adecuado y suficiente, una vez adoptado el acuerdo, se procederá a su dotación de conformidad con lo establecido en la Ley General Presupuestaria.*

*(. . .)*

*c) El plazo de inicio de la ejecución de las prestaciones no podrá ser superior a un mes, contado desde la adopción del acuerdo previsto en la letra a). Si se excediese este plazo, la contratación de dichas prestaciones requerirá la tramitación de un procedimiento ordinario (..)"*

En consecuencia, debido a la persistente inestabilidad del subsuelo y que la evolución de las mencionadas patologías sigue agravándose, y, no siendo posible otra forma de contratación distinta a la tramitación de emergencia, ante la situación de grave peligro detectada, resulta aplicable el 120.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, para salvaguardar los bienes y la integridad física de las personas.

### III. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE MEDIO PROPIO PERSONALIZADO (TRAGSA).

La situación de grave peligro detectada conforme al informe del INTEMAC aconseja ordenar la ejecución de las obras de emergencia necesarias, para satisfacer la necesidad sobrevenida, mediante el instrumento del encargo a medios propios personificados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre.

El artículo 32 de la Ley 9/2017, establece que los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras, concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los





## Comunidad de Madrid

requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 9/2017, y en el Real Decreto 69/2019, de 15 de febrero, por el que se desarrolla el régimen jurídico de TRAGSA y su filial TRAGSATEC (BO.E. nº 49, 26/02/2019) se establece que TRAGSA y su filial TRAGSATEC, tienen la consideración de medios propios personificados y servicios técnicos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y los poderes adjudicadores dependientes de ellas.

Además, se establece que la relación de TRAGSA y su filial TRAGSATEC, con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

En el primer párrafo del apartado 2 se establece que TRAGSA y su filial TRAGSATEC, estarán obligadas a realizar, con carácter exclusivo, los trabajos que las comunidades autónomas les encomienden en las materias señaladas en los apartados 4 y 5, dando una especial prioridad a aquellos que se ordenen como consecuencia de las situaciones de emergencia que se declaren.

A su vez en el apartado 4.j de la citada Disposición Adicional, se señala que TRAGSA y su filial TRAGSATEC realizarán las tareas de para las que se les requiera por encargo de los poderes adjudicadores de los que son medio propio personificado por la vía de la urgencia o emergencia o actividades complementarias o accesorias a las anteriormente citadas.

La elección de un medio propio como es TRAGSA para la ejecución de las prestaciones objeto del presente encargo obedece, junto a la necesidad de una actuación inmediata de emergencia, a razones de eficacia, puesto que resulta contrastada la capacidad del Grupo TRAGSA para la realización de dichas prestaciones de emergencia, todo ello en relación con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 69/2019, de 15 de febrero, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), que dispone que "(...). 2. *Las actuaciones de urgencia o de emergencia que se declaren con motivo de catástrofes o calamidades de cualquier naturaleza que sean encargadas por la autoridad competente serán ejecutadas por TRAGSA y su filial TRAGSATEC con carácter, además de obligatorio, prioritario.*

*3. En las situaciones de emergencia, en las que las administraciones públicas deban actuar de manera inmediata, podrán disponer o movilizar directamente de los medios de TRAGSA y de su filial TRAGSATEC que se requieran, ordenándoles las actuaciones necesarias para conseguir la más eficaz protección de las personas, los bienes y el mantenimiento de los servicios, sin sujeción al régimen administrativo ordinario de actuación previsto en los artículos 10 y siguientes de este real decreto".*

Contrastada la capacidad del Grupo TRAGSA para la realización de estos trabajos de emergencia y no disponiendo la Vicepresidencia, Consejería de Educación y Universidades de los medios humanos y técnicos suficientes para la realización dichas actuaciones, se considera que TRAGSA es el instrumento idóneo con el que cuenta la Vicepresidencia, para llevar a cabo estos trabajos de emergencia.





## Comunidad de Madrid

### IV. VALORACION ESTIMADA

VALORACIÓN ESTIMADA		
<b>COMPLEJO EDUCATIVO EL PILAR</b>		
<b>1</b>	<b>ACTUACIONES PREVIAS Y DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD</b>	<b>583.280,00 I</b>
01.01	APEOS Y REFUERZO DE EDIFICIOS	260.500,00
01.02	ACTIVACIÓN DE UN PROTOCOLO DE VIGILANCIA, SEGUIMIENTO Y MONITORIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS	201.280,00
01.03	EJECUCIÓN DE VALLADOS, PROTECCIONES DE SEGURIDAD Y SALUD, ARBOLADO, CONTROL ARQUEOLÓGICO Y ANULACIÓN DE ACOMETIDAS	121.500,00
<b>02</b>	<b>REDACCIÓN DE PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD</b>	<b>31.000,00 I</b>
<b>03</b>	<b>EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE DEMOLICIÓN</b>	<b>1.407.740,00 I</b>
03.01	EJECUCIÓN DE OBRA	1.217.680,00
03.02	ACONDICIONAMIENTO Y VALLADO DE LA PARCELA	56.865,00
03.03	GESTIÓN DE RESIDUOS	106.635,00
03.04	CONTROL DE CALIDAD	6.500,00
03.05	SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DEMOLICIÓN	20.000,00
<b>SUMA TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>2.082.020,00 I</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL A ORIGEN</b>		<b>2.082.020,00 I</b>
<b>7,5 x COSTES INDIRECTOS</b>		<b>156.151,50 I</b>
<b>6,25 x GASTOS GENERALES</b>		<b>139.885,72 I</b>
<b>4 x TASAS x OBRA</b>		<b>79.640,80 I</b>
<b>SUMA</b>		<b>2.457.698,02 I</b>

### V. PLAZOS.

La urgencia es el denominador común del conjunto de actuaciones para evitar la situación de peligro que podría producirse debido a la persistente inestabilidad del subsuelo, ya que, la evolución de las mencionadas patologías sigue agravándose y puede dar lugar a un colapso no controlado de varios de los edificios existentes, por lo que el plazo de ejecución de las actuaciones incluidas en el encargo se prevé en 8 meses.

Madrid, a fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Fdo.: Ignacio García Rodríguez



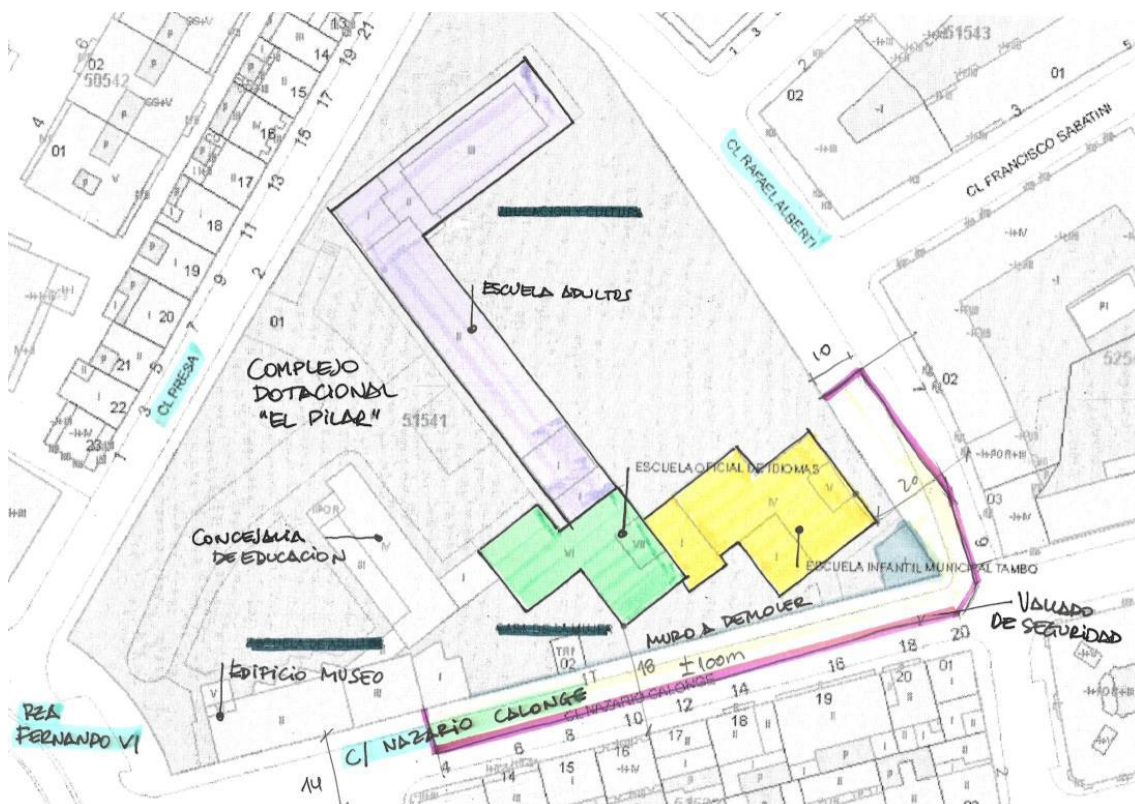


## ANEXO.

## I. RELACIÓN DE ACTUACIONES

A la vista de los importantes daños que afectan a las edificaciones del Complejo Dotacional “El Pilar” en San Fernando de Henares y muro perimetral, se considera imprescindible la demolición de los mismos y partes del muro, de manera inmediata, debido a la situación de grave riesgo que existe para las personas y los bienes por la imprevisible evolución de los daños provocados por patologías de las obras de ampliación de la Línea 7B de Metro.

Cuadro de situación:



## **1.1 FASE ACTUACIONES PREVIAS Y ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.**

En el momento que se realice la declaración de emergencia, la primera batería de actuaciones a realizar de carácter inmediato tendrá por objetivo analizar el estado estructural del edificio, asegurar su estabilidad y monitorizar la evolución de las patologías existentes. Para ello, en primer lugar, se realizará una asistencia técnica con un gabinete de ingeniería especialista en patología y estructuras, que analice el estado



## Comunidad de Madrid

de deterioro y proponga las medidas necesarias para su estabilización. Acto seguido se realizarán los apeos estructurales de fachada, junto con los apuntalamientos interiores y refuerzos de vigas y forjados necesarios.

En paralelo se dotará al recinto de un sistema de vigilancia de seguridad anti-intrusión y de control de accesos, junto con la monitorización y vigilancia estructural por un equipo técnico presente en obra. Al mismo tiempo, se llevarán a cabo actuaciones para la anulación de los servicios e instalaciones existentes, se vallará el perímetro.

Finalmente se realizará un informe técnico sobre el estado del arbolado urbano existente, junto con el diseño de una actuación específica para su protección y la tramitación hasta su aprobación por el órgano competente.

### **1.2 FASE REDACCIÓN DE PROYECTO Y ASISTENCIAS TÉCNICAS PARA LA DIRECCIÓN FACULTATIVA Y LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD.**

En esta fase se llevará a cabo la redacción del proyecto de demolición, junto con la elaboración del plan de desamiantación y los trámites en los organismos competentes para su aprobación y obtención de permisos, incluyendo el pago de tasas por ICIO, ocupaciones de vía pública, etc.

Aunque se incluye en este epígrafe como asistencias técnicas, los trabajos desde un inicio (actuaciones previas) hasta su finalización serán dirigidos a nivel técnico por una dirección facultativa compuesta por un Arquitecto superior con experiencia en demoliciones y un Coordinador de Seguridad y Salud que, siendo Arquitecto o Ingeniero, acredite experiencia en la materia concretamente en obras de demolición con riesgo estructural y exposición al amianto.

### **1.3 FASE EJECUCIÓN DE OBRAS DE DEMOLICIÓN.**

Anulados todos los servicios y desamiantado previamente los edificios hasta donde la seguridad estructural lo permita, teniendo en cuenta la prioridad de no exponer a un riesgo por colapso del edificio a los trabajadores en la retirada del amianto, se llevará a cabo la demolición mecánica del complejo mediante maquinaria pesada de largo alcance con demoledor, junto con camión grúa y robot demoledor en las zonas más complicadas (cercanía a viviendas), haciendo uso en todo momento de pantallas anti-proyecciones de grandes dimensiones soportadas por camiones grúa, bajo una humectación constante con cañones nebulizadores que eviten la propagación del polvo.

Finalmente se llevarán a cabo los trabajos de restauración y acondicionamiento de la parcela en el grado necesario que indique la propiedad para el cumplimiento de las ordenanzas teniendo en cuenta el principio de austeridad en la economía ante una situación de riesgo estructural en el terreno todavía no resuelta. La segregación de los residuos se realizará en obra bajo y todos los trabajos desde su inicio serán llevados a





## Comunidad de Madrid

cabo bajo estrictos controles de calidad, cumpliendo en todo momento con las medidas preven-tivas que indique el plan de seguridad y salud o el Coordinador.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907729006580201675865**